

# 东莞市人民政府办公室文件

东府办〔2019〕34号

## 东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府办公室  
2019年5月20日

# 东莞市科技企业孵化器产权分割管理 暂行办法

## 第一章 总则

**第一条** 为贯彻落实《广东省人民政府印发关于进一步促进科技创新若干政策措施的通知》（粤府〔2019〕1号）、《广东省科学技术厅关于印发〈广东省科技孵化育成体系提质增效行动方案（2017—2020年）〉的通知》（粤科函高字〔2017〕1226号）以及《中共东莞市委 东莞市人民政府关于印发〈关于打造创新驱动发展升级版的行动计划（2017—2020年）〉的通知》（东委发〔2017〕15号）文件精神，深入推进我市科技企业孵化器的建设工作，完善我市科技企业孵化器产权分割项目的准入认定、分割转让和监督管理，结合东莞实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（东府〔2018〕112号）出台前，已在工业用地和科研用地上建设科技企业孵化器的项目。在新型产业用地（M0）上新建的科技企业孵化器项目，按照新型产业用地（M0）政策有关规定申请分割转让，不另行补缴土地出让金。

**第三条** 科技企业孵化器是以科技创业企业为主要服务对象，通过提供办公空间和孵化服务，提升企业的存活率和成长

性的各类科技创业服务载体。科技企业孵化器产权分割项目是指在取得国有工业、科研用地使用权上，以科技企业孵化器为主要建设内容，并进行产权分割出售转让的产业项目。

**第四条** 科技企业孵化器项目产业用房产权分割，是指经市政府批准的科技企业孵化器项目按本办法进行开发经营，对产业用房进行产权分割销售，并为分割后的房屋办理产权登记的行为。

**第五条** 科技企业孵化器产权分割项目，应按本办法规定办理资格准入、工程用地、规划、施工、竣工等开发手续，以及产业用房现售备案、房产转移登记、变更登记等经营手续。科技企业孵化器项目申请产业用房产权分割应同时满足以下条件：

（一）建筑物位于国有土地使用证的宗地红线范围内；

（二）《建设工程规划许可证》附图应当明确标出房屋的使用功能。

**第六条** 科技企业孵化器项目申请产权分割的产业用房在取得竣工验收备案证后，涉及房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰的工程，属于《中华人民共和国建筑法》规定必须领取施工许可证的，建设单位在开工前应当依照《中华人民共和国建筑法》等法律法规，满足已依法取得《建设工程规划许可证》及已依法进行消防设计审核等法定前置条件后，向市住房

和城乡建设局申请领取施工许可证。对于本办法发布前申请产权分割的产业用房已完成房屋改建、扩建工程的，房屋安全责任人应当组织工程建设各方对房屋改建、扩建工程进行验收，出具《工程竣工验收报告》和工程竣工图；验收合格的由房屋安全责任人委托房屋安全鉴定机构，进行房屋安全鉴定并出具《房屋安全鉴定报告》，再报所属镇街（园区）住建部门备案出具《告知凭证》；同时，应报市自然资源局申请变更《建设工程规划许可证》及相关附件、附图，报市应急管理局重新出具《建设工程消防验收意见书》。

**第七条** 享受科技企业孵化器产权分割政策的对象限国家级科技企业孵化器。

**第八条** 建立东莞市科技企业孵化器产权分割管理统筹协调机制，由市科学技术局牵头，市自然资源局、市住房和城乡建设局、市不动产登记中心等部门结合各自职能，共同负责审核科技企业孵化器产权分割项目申请。

**第九条** 利用工业用地和科研用地建设的科技企业孵化器，经认定可进行产权分割的项目，如不涉及改变原《国有建设用地使用权出让合同》约定的容积率等规划条件，无须补缴土地出让价款；涉及改变容积率等规划条件的，除按规定可免征土地价款差额的情形外，应补缴土地出让价款。

## 第二章 资格准入

**第十条** 科技企业孵化器产权分割项目的申请单位须为经认定的国家级科技企业孵化器的运营单位。科技企业孵化器产权分割项目的运营单位和土地、房产权属单位原则上应是同一单位；如不是同一单位的，须符合以下三个条件之一：

（一）运营单位为权属单位的全资子公司；

（二）权属单位为运营单位的全资子公司；

（三）运营单位和权属单位为同一单位的全资子公司。可通过业主授权、共同申请的方式进行申报，并按土地权属单位核发有关证件。

**第十一条** 市科学技术局负责受理科技企业孵化器产权分割项目的资格准入审核。

（一）申请流程

1. 申请单位通过市科技业务管理系统提交申请资料，经所在镇街（园区）科技主管部门和市科学技术局审核通过，由镇人民政府（街道办事处）、园区管委会出具推荐函后，申请单位再提交纸质申请材料到市科学技术局；

2. 市科学技术局征求市自然资源局、市住房和城乡建设局、市不动产登记中心等部门意见；

3. 市科学技术局汇总单位意见、提出审核建议后，报市政

府审定；

4. 市科学技术局根据市政府的批复意见，对科技企业孵化器产权分割项目出具资格准入意见确认函，并将该项目的相关政策文件和参阅材料，抄送至市自然资源局、市住房和城乡建设局、市不动产登记中心等部门备案。

## （二）申请资料

1. 《东莞市科技企业孵化器产权分割项目资格准入申请表》；

2. 申请单位营业执照；

3. 国家级科技企业孵化器的认定文件；

4. 科技企业孵化器项目建设情况报告；

5. 《国有土地使用证》或《不动产权证》（土地）；

6. 《建设用地规划许可证》；

7. 《建筑工程规划许可证》、改建后经市自然资源局审查且明确产业用房等功能性用房的规划报建图纸；

8. 《建筑工程施工许可证》；

9. 《竣工验收备案证书》；

10. 《建设工程消防验收意见书》（改建、扩建项目需报市应急管理局审核，并重新出具意见书）；

11. 项目所属镇街（园区）自然资源部门委托第三方审核通过的权籍调查相关材料；

12. 本办法发布前申请科技企业孵化器产权分割的产业用房，已完成房屋改建、扩建工程的，需提供《工程竣工验收报告》和《房屋安全鉴定报告》及住房城乡建设部门出具的《告知凭证》；

13. 其他相关材料。

### 第三章 受让对象

**第十二条** 科技企业孵化器产权分割项目所属镇街（园区）科技主管部门负责制定受让对象的具体操作细则，完成受让对象的资格准入审核。

**第十三条** 科技企业孵化器产权分割转让项目的受让对象资格包括但不限于以下条件：

（一）主体资格。在东莞登记注册、具有独立法人资格的科技型企业。

（二）产业领域。符合《国家重点支持的高新技术领域》《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》最新规定的产业范围。

（三）入驻时限。入驻租用科技企业孵化器满 2 年（含）以上。

（四）经济效益。近 2 年营业收入累计超过 600 万元。

（五）知识产权。企业通过自主研发、受让、受赠、并购

等方式，至少拥有与核心产品（服务）相关的 1 项 I 类或 2 项 II 类知识产权的所有权（有效期内）。其中，I 类指发明专利（含国防专利）、植物新品种、国家级农作物品种、国家新药、国家一级重要保护品种、集成电路布图设计专有权等，II 类指实用新型专利、软件著作权（不含商标）等。

（六）科研投入。自提出申请之日前 12 个月内，研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于 3%。

（七）科技人员。从事研发和相关技术创新活动的科技人员占企业当年职工总数的比例不低于 10%。

**第十四条** 科技企业孵化器产权分割转让按以下流程办理：

（一）受理申请。申请资料根据所属镇街（园区）科技主管部门制定的受让对象资格的相关条件提交，包括但不限于以下材料：

1. 《东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象资格认定申报表》；
2. 营业执照；
3. 入驻 2 年以上的证明材料，包括工商登记资料（核准变更通知书）、租赁合同、租金支付记录等；
4. 最近两个年度的公司财务审计报告；
5. 知识产权证书；



6. 研发费用专项审计报告；

7. 受让单位全体职工名录，科技人员名录及其社保记录清单。

（二）转让公示。经初步审核符合受让对象条件的，由项目所属镇街（园区）科技主管部门在权威媒体和网站，对《东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象资格认定申报表》进行为期 5 个工作日的公示。

（三）审核备案。经公示无异议或经调查异议不属实的，由镇街（园区）科技部门出具审核意见，原则上自受理之日起 20 个工作日内完成认定程序。经审核通过的《东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象资格认定申报表》须同时抄送市科学技术局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市不动产登记中心等部门备案。

## 第四章 产权管理

**第十五条** 科技企业孵化器产权分割项目应符合产业规划，通过出让方式取得国有建设用地使用权。

**第十六条** 科技企业孵化器产权分割项目用房分为产业用房和配套用房。

产业用房主要用于租赁或销售给在孵企业开展研发、生产、测试和设计等工作；产业用房可分为对外销售和自持两部分。

对外销售的产业用房部分，允许分拆进行不动产登记、销售、转让、出租，其分割销售的建筑面积不得超过产业用房总建筑面积的 80%；可按照已规划的基本单元进行分割销售。基本单元是指依据《不动产登记暂行条例》《房屋登记办法》规定，有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一编号（幢号、室号等）的房屋；其中，固定界限可参照市自然资源局核发的规划核准文件（建设工程规划许可证及建设工程设计方案、图纸、图册等）。

配套用房主要包括宿舍、食堂等各项生活服务配套设施，建设规模不得超过项目计容建筑面积的 30%，配套用房须在《建设工程规划许可证》附图（总平面蓝图）中明确总建筑面积。

**第十七条** 获得国家级科技企业孵化器认定后的科技企业孵化器项目方可申报产业用房产权分割转让，按照“成熟一期、分割一期”的原则执行，可分割区域必须在《建设工程规划许可证》批准的范围内。同一个科技企业孵化器项目原则上最多实施三期产权分割，每期对外销售的产业用房分割面积不得超过当期产业用房建筑面积的 80%。经项目所属镇人民政府（街道办事处）、园区管委会批准的产业用房分割销售方案须明确配套用房、自持产业用房、对外销售产业用房等具体范围、建筑面积、面积占比等情况，由市住房和城乡建设局、不动产登记中心按照相关规定进行分割。分割单元的面积以测绘报告的面

积为准，分割单元一经确定，原则上不能替换。

科技企业孵化器开发单位第一期自持的产业用房和配套用房，面积原则上不少于国家级科技企业孵化器最新的孵化场地使用面积要求，申报单位须向市科学技术局出具承诺函（包括自持产业用房和配套用房的单元、面积、使用功能等内容）。

**第十八条** 科技企业孵化器产权分割项目自持的产业用房和配套用房可进行产权确权，只记载于不动产登记簿中，不颁发《不动产权证》，可自用和出租，但不得销售、不得转让。

## **第五章 二次转让**

**第十九条** 二次转让是指科技企业孵化器产权分割项目的产业用房经首次转让后，由买受方通过买卖、作价入股、股权转让等方式交易产业用房，变更房产权属办理转移登记等行为，均属二次转让。

**第二十条** 产业用房二次转让的，优先由科技企业孵化器产权分割项目所属镇人民政府（街道办事处）、园区管委会按协议或约定价格进行回购；镇人民政府（街道办事处）、园区管委会放弃回购的，在市场上进行转让。

**第二十一条** 科技企业孵化器产权分割项目的产业用房销售后，自完成转移登记之日起的五年内不得二次转让。因企业申请上市、破产清算等情形必须进行二次转让的，经属地镇街

（园区）科技主管部门审查核准，允许进行二次转让。二次转让对象必须符合本办法第十三条的规定（对入驻时限不作要求），并按照第十四条办理转让手续。

**第二十二条** 产业用房二次转让的，出让方需依法按照现行的不动产转让有关规定缴纳相关税费，并按一定比例缴纳转让增值收益，具体标准如下：

（一）完成转让登记未满 5 年（含）的，转让增值收益按增值收益 50%的比例上缴。

（二）完成转让登记届满 5 年的，无须上缴转让增值收益。

转让增值收益是指产业用房二次转让环节开具的增值税发票票面金额（不含增值税税额）扣减购置环节取得的增值税发票票面金额（不含增值税税额）的余额。纳税人转让不动产销售价格明显偏低且不具有合理商业目的的，税务机关有权核定其销售额。

**第二十三条** 转让增值收益由科技企业孵化器产权分割项目所属镇街（园区）科技主管部门计算并征收，非税收入价款通知书收费编码和科目为“103014802106，补缴的土地价款—其他应补缴的土地价款”。产业用房转让方和受让方缴纳相关税费和转让增值收益后，由项目所属镇街（园区）科技主管部门在权威媒体和网站，对转让增值收益情况进行为期 5 个工作日的公示。经公示存在隐瞒实情、伪造证明等情况的，不予办理

转让手续；经公示无异议或经调查异议不属实的，凭缴款票据到不动产登记中心办理不动产登记手续。

**第二十四条** 产业用房原属市储备土地的，转让增值收益全额属市财政；产业用房原属镇街（园区）储备土地的，转让增值收益由市、镇按以下标准进行分成：

（一）产业用房地块在城际轨道交通站点周边 800 米和城市轨道交通站点周边 500 米半径范围内的，转让增值收益按 35%：65% 的比例进行市、镇分成。

（二）产业用房地块在城际轨道交通站点周边 800 米和城市轨道交通站点周边 500 米半径范围外的，转让增值收益按 25%：75% 的比例进行市、镇分成。

项目所属镇街（园区）科技主管部门年终对相应转让增值收益收入情况进行汇总，报经市财政局核实无误后，由市财政局进行两级分成。产业用房转让增值收益由市科学技术局会同市财政局研究，优先用于科技孵化园区建设。

## **第六章 分割销售**

**第二十五条** 经市政府批复同意，已通过资格准入的科技企业孵化器产权分割项目，可按照相关程序到以下部门办理规划、建设、销售和产权登记等手续：

（一）市不动产登记中心

## 1. 办理程序

持不动产权证（土地）或国有土地使用权证到市不动产登记中心加盖“属科技企业孵化器产权分割项目”印章。

## 2. 申请资料

（1）《国有土地使用证》或《不动产权证》（土地）；

（2）东莞市科技企业孵化器产权分割项目资格准入意见的确认函。

## （二）市自然资源局

### 1. 办理程序

新建项目按市自然资源局现行的程序，由申请单位向市自然资源局提交办理材料，按程序办理建设工程设计方案和《建设工程规划许可证》，并在证上注明“属科技企业孵化器产权分割项目”。

已建项目如已进行改建，按现行程序，由申请单位向市自然资源局提交办理材料，按程序变更建设工程设计方案和《建设工程规划许可证》，并在证上注明“属科技企业孵化器产权分割项目”。项目改建完工后须重新申请规划核实。

2. 申请资料（具体参照建设工程规划许可证（建筑类）办事指南）

（1）东莞市科技企业孵化器产权分割项目资格准入意见的确认函；

(2) 对于本办法发布前申请产权分割的产业用房，已完成房屋改建、扩建工程的，出具《工程竣工验收报告》和《房屋安全鉴定报告》；

(3) 《建设工程规划许可申报表一、二》；

(4) 东莞市建设工程规划许可证办理承诺书；

(5) 建设单位安全生产主体责任告知书；

(6) 土地出让合同、土地成交确认书、土地使用权属证明文件（复印件）；

(7) 东莞市建设项目经济技术指标核算报告；

(8) 原批准的《建设工程规划许可证》（仅变更项目需提交）；

(9) 不动产权证（复印件，仅原建筑物改建、扩建需提交）；

(10) 总平面蓝图（复印件，已通过市自然资源局技术审查盖章的图纸，变更项目须收回原已批准的总平面蓝图）；

(11) 建设工程设计方案图纸图册（已通过市自然资源局技术审查盖章的图纸，变更项目须收回原已批准的图纸图册）；

(12) 现状地形图；

(13) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件。

(三) 市住房和城乡建设局

#### 1. 准入条件

科技企业孵化器项目产业用房的产权分割销售，实行现售

备案制度。科技企业孵化器项目产业用房现售，应当符合以下条件：

（1）现售科技企业孵化器项目产业用房的申请单位应当具有企业法人营业执照；

（2）取得《国有土地使用证》或《不动产权证》（土地）；

（3）持有建设工程规划许可证、施工许可证和竣工验收备案证书（对于本办法发布前申请产权分割的产业用房已完成房屋改建、扩建工程的，同时持有《工程竣工验收报告》《房屋安全鉴定报告》及住建部门出具的《告知凭证》，变更后的《建设工程规划许可证》及相关附件、附图，市应急管理局重新出具的《建设工程消防验收意见书》）；

（4）拆迁安置已经落实；

（5）供水、供电、燃气、通讯等配套设施具备交付使用条件，其他配套设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；

（6）物业管理方案已经落实；

（7）科技企业孵化器产权分割项目经镇人民政府（街道办事处）、园区管委会批准的产业用房分割销售方案。

## 2. 申请资料（具体参照“东莞建设网”相关办事指南）

科技企业孵化器项目开发企业应当在项目产业用房产权分割销售前，将符合产业用房现售条件的以下材料文件报送至市



住房和城乡建设局，申领科技企业孵化器项目产业用房现售备案证书（使用《东莞市商品房现售备案证书》样式，发出的证书，其证号加注“（孵化器）”，证书备注栏注明“属科技企业孵化器产权分割项目”）。

（1）东莞市科技企业孵化器产权分割项目资格准入意见的确认函；

（2）科技企业孵化器产权分割项目经镇人民政府（街道办事处）、园区管委会批准的产业用房分割销售方案；

（3）提交市科学技术局备案的自持产业用房和配套用房面积满足国家级孵化器要求的承诺函；

（4）《东莞市商品房现售申报表》（原件）；

（5）《营业执照》副本（复印件加盖企业印章）；

（6）《国有土地使用证》或《不动产权证》（要求《国有土地使用证》上登记的“地类（用途）”为“工业用地或科研用地”、“使用权类型”为“出让”；原件及复印件，复印件加盖企业印章）；

（7）《建设工程规划许可证》及其附图、附件（包括加盖《建设工程规划许可证》附图章的建筑施工分层平面图或方案册；复印件加盖企业印章，提交原件核对）；

对已发生改建的项目，需提交经市自然资源局重新核实批准的变更后的《建设工程规划许可证》及其附图、附件；

(8) 已加盖市自然资源局印章的项目规划《总平面图》(复印件加盖企业印章, 提交原件核对);

(9) 经不动产登记部门审查的《房产面积测绘成果实测报告书》;

(10) 相关人防审批资料(涉及 $\pm 0$ 以下地下部分的需提供);

(11) 《东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书》(复印件加盖企业印章);

对于本办法发布前申请产权分割的产业用房已完成房屋改建、扩建工程的, 同时出具《工程竣工验收报告》《房屋安全鉴定报告》及住房城乡建设部门出具的《告知凭证》, 市应急管理部门出具的《建设工程消防验收意见书》;

(12) 《东莞市燃气工程竣工验收备案证书》(没有设计、施工燃气工程的, 应提供由建设单位出具《关于(项目名称+楼宇)无需配备燃气设施的情况说明》; 原件需有设计单位和监理单位加具意见并盖章确认或由项目属地城建部门确认);

(13) 关于(项目名称)配套基础设施和公共设施交付使用情况说明;

(14) 拆迁安置落实说明(复印件, 提交原件核对)(要求涉及拆迁安置情况的项目提供, 由属地政府相关部门加具意见并盖章确认; 如不涉及拆迁安置的, 由建设单位说明情况, 由属地政府相关部门加具意见并盖章确认);

(15) 物业服务合同或《前期物业服务合同》或《物业管理委托合同》（复印件加盖企业印章，提交原件核对）。

#### (四) 不动产登记中心

对于地上建筑已办理《房地产权证》或《不动产权证》（房屋）的，可凭市科学技术局出具的资格准入意见的确认函申请办理注销登记，注销以上证书，复印规划、报建及验收等资料存档后，将上述资料退还，并按照相关程序到不动产登记中心办理科技企业孵化器产权分割转让手续：

##### 1. 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记

###### (1) 准入条件

在东莞注册具有独立法人资格的企业。

###### (2) 办理流程

由当事人申请，到所属镇街（园区）不动产登记中心申请，具体办理流程：申请—受理—缴费—审核登簿—缮证—发证。须在《不动产权证》附记上备注“科技企业孵化器产权分割项目”。

###### (3) 申请资料

###### 1) 不动产登记申请书；

2) 境内法人免提交营业执照（由登记部门自行核查并打印归档），其他组织提供组织机构代码证或其他身份登记证明；境外（包括港、澳、台）法人或其他组织提交在其境内设立分

支机构或代表机构的批准文件和注册证明。委托办理的，提交申请人身份证明、授权委托书及代理人的身份证明；

3) 科技企业孵化器产权分割项目经镇人民政府（街道办事处）、园区管委会批准的产业用房分割销售方案；

4) 不动产权证书：《不动产权证》（土地）或《国有土地使用证》；

5) 建设工程规划的材料，包括规划报建图纸、《建设工程规划许可证》（如有改建提交上述改建后的材料）；

6) 房屋已经竣工的材料：《建设工程施工许可证》《竣工验收备案证书》（如有改建提交《工程竣工验收报告》《房屋安全鉴定报告》及住建部门出具的《告知凭证》）；

7) 不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标、不动产测绘报告、房屋信息表、查丈表、房屋分层分户平面图、建筑物区分所有情况清册、项目总平面图等不动产权籍调查成果；

8) 相关税费纳税凭证：完税或减免税凭证等；

9) 若需确定房屋地址的，需提交公安或地名等管理部门出具的房屋地址证明或命名的文件或楼盘（幢）地址明细表、标准地名证书；

10) 现售备案证；

11) 法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》（上述文件如有变动，以最新规定为准）规定的其他必要条件。

## 2. 增量房（商品房及可分割销售的产业项目）转移登记

### （1）准入条件

符合第十三条的规定，且经所属镇街（园区）科技主管部门审核通过的企业。

### （2）申请流程

应当由开发商及受让对象双方共同申请，到所属镇街（园区）不动产登记中心申请，具体办理流程：申请—受理—缴费—审核登簿—缮证—发证。须在《不动产权证》（房屋）附记上备注“科技企业孵化器产权分割项目，自登记之日起五年内不得转让”。

### （3）申请资料

1) 东莞市不动产登记申请书（原件）；

2) 申请人身份证明（复印件，提供原件核对）、经审核的《东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象资格认定申报表》；

3) 不动产权证（原件）；

4) 国有建设用地使用权及房屋所有权转移证明材料（原件）：

a. 已备案商品房买卖合同（提交买房存）；

b. 不动产登记证明（已办理预购商品房预购登记的提交）；

5) 税务部门的征（免）税证明（原件）；

6) 不动产附图（原件）：

a. 不动产查丈登记表；

b. 房产分户图；

c. 宗地图（2016 年 7 月 1 日后办理首次登记的需提交）；

7) 业主同意缴纳转让增值收益的承诺函；

8) 相关法律法规规定的其他材料。

### 3、存量房转移登记

#### （1）准入条件

符合第十三条的规定，且经所属镇街（园区）科技主管部门审核通过的企业。

#### （2）申请流程

应当由开发商及受让对象双方共同申请，到所属镇街（园区）不动产登记中心申请，具体办理流程：申请—受理—缴费—审核登簿—缮证—发证。须在《不动产权证》（房屋）附记上备注“科技企业孵化器产权分割项目，自登记之日起五年内不得转让”。

#### （3）申请资料

1) 东莞市不动产登记申请书（原件）；

2) 申请人身份证明（复印件，提供原件核对）、经审核的《东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象资格认定申报表》；

- 3) 不动产权证（原件）；
- 4) 国有建设用地使用权及房屋所有权转移证明材料：
  - a. 房地产买卖合同（原件，提交买房存）；
  - b. 不动产登记证明（原件）；
- 5) 税务部门的征（免）税证明（原件）；
- 6) 不动产附图（原件）：
  - a. 不动产查丈登记表；
  - b. 房产分户图；
  - c. 宗地图（2016年7月1日后办理首次登记的需提交）；
- 7) 购买方同意缴纳转让增值收益的承诺函；
- 8) 市财政局出具的已缴纳转让增值收益的票据；
- 9) 相关法律法规规定的其他材料。

**第二十六条** 各有关单位自受理之日起 20 个工作日内出具审核意见。

## **第七章 监督管理**

**第二十七条** 科技企业孵化器产权分割项目应依法缴纳相关税费。

**第二十八条** 科技企业孵化器产权分割项目资格准入单位应严格按照规定用途使用和销售产业用房，不得改建为商品住宅公寓或商业等非产业用途。

**第二十九条** 市科学技术局负责对科技企业孵化器产权分割项目的实施绩效进行年度评价。对考核不通过的科技企业孵化器运营单位，将暂停享受包括产权分割在内的各项科技企业孵化器优惠政策，直至通过年度考核。具体考核办法由市科学技术局制定。

**第三十条** 镇人民政府（街道办事处）、园区管委会负责科技企业孵化器产权分割项目的日常监管工作，应建立监管制度、巡查制度和举报受理制度。镇街（园区）科技主管部门须每年对科技企业孵化器产权分割项目资格准入单位和受让对象进行定期检查。对资格准入单位如有隐瞒实情、伪造证明、骗卖骗买的，或以商铺、住宅名目违规宣传推售、转让产业用房等违规行为的；对受让对象存在隐瞒实情、伪造证明、私自转让等违规行为的，取消其有关资格，将其载入企业不良记录，不再享受东莞市扶持政策。构成犯罪的，依法移交司法机关处理。

**第三十一条** 市科学技术局应会同有关职能部门不定期组织对科技企业孵化器产权分割项目使用情况进行检查，对公众举报进行核查，对违规行为按规定进行查处。

## **第八章 附 则**

**第三十二条** 本办法由市科学技术局会同市自然资源局、市住房和城乡建设局、市不动产登记中心负责解释。



**第三十三条** 本办法自发布之日起实施，有效期 3 年。届时将按照国家和省的最新规定，对本办法进行实施情况评估并作进一步修订完善。本办法发布前已完成资格准入与选址准入的科技企业孵化器产权分割项目，其受让对象、产权管理、二次转让、分割销售和后续监管等按本办法执行。我市其他相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

- 附件：1. 东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象  
资格认定申报表（样本）
2. 关于科技企业孵化器产权分割项目产业用房二次  
转让的承诺函（样本）

附件 1

# 东莞市科技企业孵化器产权分割项目 受让对象资格认定申报表

(样本)

转让单位（盖章）：\_\_\_\_\_

转让单位联系人：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_手机：\_\_\_\_\_

受让对象（盖章）：\_\_\_\_\_

受让对象联系人：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_手机：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_邮编：\_\_\_\_\_

单位地址：\_\_\_\_\_

申请日期：\_\_\_\_\_

镇街（园区）科技主管部门：\_\_\_\_\_

## 一、基本情况

公司名称		成立时间			
注册地址					
经营范围					
入驻孵化器时间					
前一年营业收入 (万元)		前两年营业收入 (万元)			
知识产权数 (件)	I 类知识产权: _____件;          II 类知识产权: _____件;				
销售收入 (万元) (申请之日 12 个月内)		其中: 研发投入		占销售收入 总额%	
职工总数 (人)		其中: 科技人员		占职工总 人数 %	

## 二、审核意见

<p><b>受让对象 意见</b></p>	<p>本单位承诺填报的有关信息及所提交的相关证明材料完整、真实、有效。如有虚假，愿被取消其有关资格并承担相关法律责任。</p> <p>负责人签章：_____ 单位盖章：_____</p> <p>日期：_____年_____月_____日</p>
<p><b>转让单位 意见</b></p>	<p>负责人签章：_____ 单位盖章：_____</p> <p>日期：_____年_____月_____日</p>
<p><b>镇街（园区） 科技主管部门 意见</b></p>	<p>负责人签章：_____ 单位盖章：_____</p> <p>日期：_____年_____月_____日</p>

备注：如有市政府关于该项目的批复意见、相关政策文件和参阅材料请一并提供。

## 附件 2

# 关于科技企业孵化器产权分割项目产业用房 二次转让的承诺函

(样本)

我单位将严格按照《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》的规定，开展科技企业孵化器产权分割项目的二次转让工作，现将有关事项承诺如下：

1. 我单位承诺可分割的科技孵化器产权分割项目的产业用房自完成登记之日起，原则上 5 年内不进行二次转让，如因申请上市、破产清算等，确需二次转让的，将按照有关规定报请镇街（园区）科技主管部门审核。

2. 我单位承诺在完成转让登记未满 5 年（含）时，如实施二次转让工作，将经有关部门核定的 50% 的转让增值收益上缴至镇街（园区）指定的部门。

3. 我单位承诺将按照《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》第十三条的条件（对入驻时限不作要求），遴选二次转让的受让对象，并按第十四条的规定办理转让手续。

特此承诺。

申报单位（盖章）：

年 月 日

公开方式：主动公开

---

抄送：市委直属各单位，市人大办，市政协办，市纪委监委，市中级人民法院，市检察院，省属有关单位。

---

东莞市人民政府办公室综合二科

2019 年 5 月 20 日印发

---